



VILLA DUBROVNIK  
DUBROVNIK

**HANFA – Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga**

Ulica Franje Račkoga 6  
10000 Zagreb

**HANFA – Službeni registar propisanih informacija**

**Zagrebačka burza d.d.**

Ivana Lučića 2a  
10000 Zagreb

**HINA – Hrvatska izvještajna novinska agencija**

Marulićev trg 6  
10000 Zagreb

**Internetske stranice Izdavatelja**

Redovna dionica: VIDU, ISIN: HRVIDURA0009

Uvrštena na: Redovito tržište Zagrebačke burze

Matična država članica: Hrvatska

LEI oznaka: 747800H0KCA9Y55BZI68

Predmet: *- Mišljenje Uprave o ponudi za preuzimanje*

---

U skladu s odredbom čl. 41. Zakona o preuzimanju dioničkih društava („Narodne novine“ br. 109/07, 36/09, 108/12, 90/13, 99/13, 148/13) Uprava društva **VILLA DUBROVNIK d.d.**, Vlaha Bukovca 6, Dubrovnik, OIB: 66669628743 (*dalje u tekstu: „Društvo“*) objavila je dana 11. studenog 2021. godine mišljenje o Ponudi za preuzimanje koja je odobrena Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga KLASA: UP/I 976-02/21-02/05, URBROJ: 326-01-60-62-21-10 od dana 29. listopada 2021. godine.

Sukladno članku 41. stavak 5., Uprava Društva objavljuje Mišljenje o ponudi za preuzimanje koje se nalazi u nastavku ove obavijesti.

U Dubrovniku, 15. studenog 2021. godine

**VILLA DUBROVNIK d.d.**

Sukladno odredbi članka 41. stavka 1. Zakona o preuzimanju dioničkih društava (Narodne novine br. 109/07, 36/09, 108/12, 90/13, 99/13, 148/13, dalje u tekstu: ZPDD) Uprava društva Villa Dubrovnik, hotelijersko turistički-agencijsko dioničko društvo sa sjedištem u Dubrovniku, Vlaha Bukovca 6, MBS: 060000978, OIB: 66669628743 (dalje u tekstu: Ciljno društvo), po članu Uprave Mirni Lončar Stražičić, dana 11. studenog 2021. godine, objavljuje sljedeće

## **MIŠLJENJE UPRAVE CILJNOG DRUŠTVA O PONUDI ZA PREUZIMANJE**

Uprava Ciljnog društva upoznata je u cijelosti sa sadržajem Ponude za preuzimanje društva Villa Dubrovnik d.d. (dalje u tekstu: Ponuda za preuzimanje) danom od strane ERSTE d.o.o. - društvo za upravljanje obveznim i dobrovoljnim mirovinskim fondovima, sa sjedištem u Zagrebu, Ivana Lučića 2a, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 080407542, OIB: 49659289650, u svoje ime, a za račun: (i) ERSTE Plavi obvezni mirovinski fond kategorije A, OIB: 29597039090, (ii) ERSTE Plavi obvezni mirovinski fond kategorije B, OIB: 37688683890, (iii) Erste Plavi Expert dobrovoljni mirovinski fond, OIB: 21938195883, (iv) Zatvoreni dobrovoljni cestarski mirovinski fond, OIB: 41044110075, (v) Erste zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, OIB: 52159097038, (vi) Nestlé zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, OIB: 07471714267, (vii) Policijski zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, OIB: 98807393820 i (viii) Pošta zatvoreni dobrovoljni mirovinski fond, OIB: 55713563137, (mirovinski fondovi od (i) do (viii) dalje u tekstu: Ponuditelji) i objavljenom u Narodnim novinama broj 120/2021 od dana 10. studenog 2021. godine.

Ponuda za preuzimanje odnosi se na sve redovne dionice koje ne drže Ponuditelji niti osobe koje s njima zajednički djeluju. Predmet Ponude za preuzimanje su 86.334 redovne dionice Ciljnog društva, oznake VIDU-R-A, ISIN: HRVIDURA0009, svaka nominalne vrijednosti 100,00 kuna, što predstavlja 10,40% udjela u temeljnom kapitalu Ciljnog društva, odnosno 10,40% dionica s pravom glasa Ciljnog društva.

Sadržaj i uvjeti Ponude za preuzimanje odobreni su rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga KLASA: UP/I 976-02/21-02/05, URBROJ: 326-01-60-62-21-10, od dana: 29. listopada 2021.

Pažljivo razmotrivši sadržaj Ponude za preuzimanje, Uprava Ciljnog društva iznosi sljedeće mišljenje o Ponudi za preuzimanje:

### **1. Mišljenje o visini i vrsti ponuđene naknade:**

Ponuditelji su u svojoj Ponudi za preuzimanje dionicarima ponudili kupnju dionica po cijeni u iznosu od 417,12 kuna po dionici.

U razdoblju od godine dana prije dana nastanka obveze objavljivanja Ponude za preuzimanje Ciljnog društva, osim stjecanja dionica Ciljnog društva kojim je nastala obveza objavljivanja Ponude za preuzimanje, Ponuditelji i osobe s kojima djeluju zajednički nisu stjecali dionice Ciljnog društva.

Nadalje, u razdoblju od godine dana prije, i uključujući, dan nastanka obveze objavljivanja Ponude za preuzimanje Ciljnog društva Ponuditelji su stjecali dionice Ciljnog društva po cijeni od 417,12 kuna.

Prema dostupnim podacima uređenog tržišta Zagrebačke burze d.d., dionicama Ciljnog društva trguje se prema Modalitetu trgovine za niskolikvidne dionice (CTLL) te je prema Potvrdi Zagrebačke burze d.d. od 31. kolovoza 2021. u razdoblju od 9. svibnja do 9. kolovoza 2021. (zadnja tri mjeseca prije dana nastanka obveze objavljivanja Ponude za preuzimanje)

na uređenom tržištu redovnim dionicama Ciljnog društva ostvareno je 3,13% dana trgovanja (1 dan trgovanja od moguća 32 dana, budući da je prvi dan trgovanja dionicama bio 24. lipanj 2021.), a prosječna ponderirana cijena u navedenom razdoblju iznosila je 52,50 kuna. Uprava Ciljnog društva drži bitnim za naglasiti da su dionice Ciljnog društva uvrštene na Redovito tržište Zagrebačke burze d.d. tek dana 21. lipnja 2021. godine, slijedom čega trgovanje predmetnim dionicama prije navedenog datuma nije ni bilo moguće.

Slijedom navedenog, a s obzirom da se u razdoblju od tri mjeseca prije dana nastanka obveze objavljivanja Ponude za preuzimanje dionicama Ciljnog društva trgovalo manje od 1/3 trgovinskih dana, Ponuditelji su bili obvezni, sukladno odredbama članka 22. stavka 3. točke 9. ZPDD-a, u svezi s odredbama članka 16. stavka 3. ZPDD-a, Hrvatskoj agenciji za nadzor financijskih usluga (dalje u tekstu: HANFA) dostaviti elaborat o procjeni fer vrijednosti dionice Ciljnog društva, revidiran od strane neovisnog ovlaštenog revizora.

Ponuditelji su dostavili HANFA-i Elaborat o procjeni fer vrijednosti dionice društva Villa Dubrovnik d.d. na dan 10.8.2021. godine (dalje: Elaborat) od 7. rujna 2021., kojeg je izradilo društvo Mazars Cinotti Consulting d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 20, OIB: 38048486286, a koji Elaborat je revidiran od strane neovisnog ovlaštenog revizora, društva Crowe Horwath Revizija d.o.o., Zagreb, Petra Hektorovića 2, OIB: 95454280040 od 8. rujna 2021., sve u skladu s odredbama članka 22. stavka 3. točke 9. ZPDD-a, a kojim Elaboratom je utvrđena fer vrijednost za redovne dionice Ciljnog društva.

Prema revidiranom Elaboratu, fer vrijednost dionice Ciljnog društva na dan nastanka obveze objavljivanja Ponude za preuzimanje (10. kolovoz 2021.) iznosi 407,67 kuna za redovnu dionicu Ciljnog društva.

Slijedom svega navedenog, Uprava Ciljnog društva smatra da je ponuđena cijena od 417,12 kuna po dionici Ciljnog društva sukladna odredbama članka 16. ZPDD-a, što potvrđuje i Rješenje Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga od 29. listopada 2021. godine kojim se odobrava Ponuditeljeva Ponuda za preuzimanje, i mišljenja je, polazeći i od cjelokupnih podataka o financijskom i poslovnom položaju Ciljnog društva, da predstavlja primjerenu vrijednost za dioničare, osobito s obzirom na jedinstvenu lokaciju hotela Villa Dubrovnik u vlasništvu društva i „Luxury“ segment u kojem društvo posluje. Ujedno, Uprava drži bitnim za naglasiti da hoteli na jedinstvenoj lokaciji i u „Luxury“ segmentu ostvaraju više EBITDA multiplikatore pri vrednovanju u odnosu na usporedne hotele u nižim segmentima poslovanja, a što se očito cijeno pri određivanju ponuđene cijene.

Uprava napominje da njezino mišljenje o visini i vrsti ponuđene naknade ne može ni u kojem slučaju smatrati investicijskim ili drugim savjetom dioničarima Ciljnog društva, u smislu prihvaćanja ili neprihvaćanja Ponude za preuzimanje.

## **2. Mišljenje o namjeri Ponuditelja u pogledu budućeg poslovanja Ciljnog društva**

U kontekstu sadašnjeg i budućeg poslovanja Ciljnog društva, a ocjenjujući iznesene namjere Ponuditelja u svezi budućeg poslovanja Ciljnog društva navedene u Ponudi za preuzimanje, Uprava Ciljnog društva podržava namjeru Ponuditelja u okviru nastavljanja procesa unapređenja postojećih i razvoja novih kapaciteta Ciljnog društva. Uprava Ciljnog društva također drži izrazito važnim izvršiti sve potrebne poslove restrukturiranja i razvoja u cilju stvaranja potpunih poslovnih uvjeta za postizanje veće učinkovitosti, dobrih financijskih rezultata i u konačnosti, postizanja veće vrijednosti Ciljnog Društva, odnosno ista je mišljenja

da se implementacijom novih i dodatnim razvojem postojećih luksuznih i prvoklasnih usluga te uspostavljanjem suradnje, čini pozitivan turistički iskorak te jača tržišni položaj.

Imajući u vidu sadašnje poslovanje, kao i ciljeve poslovanja u budućnosti, Uprava Ciljnog društva drži namjere Ponuditelja iznesene u Ponudi za preuzimanje u pogledu budućeg poslovanja dobrodošlim i ostvarivim te u cijelosti podržavaju planove Ponuditelja.

### **3. Mišljenje o strateškim planovima Ponuditelja u odnosu na Ciljno društvo i mogućim posljedicama provedbe tih planova na politiku zapošljavanja i radnopravni status radnika Ciljnog društva, kao i na moguće promjene vezane uz mjesta u kojima društvo obavlja svoje djelatnosti**

Ponuditelji u strateškim planovima podrazumijevaju investicije s kojima bi započeli već krajem 2021. godine, a što uključuje osuvremenjivanje hotela u Dubrovniku i operativno restrukturiranje hotela u Šibeniku. Uz navedeno, nastavili bi s provođenje dosadašnje poslovne politike pa takve strateške planove Uprava Ciljnog društva podržava i smatra da su kompatibilni s postojećim ciljevima Ciljnog društva što bi trebalo osigurati stabilnost i pozitivan utjecaj na buduće poslovanje Ciljnog društva te njegov daljnji razvoj na dobrobit svih njegovih dioničara i radnika.

Imajući u vidu da ti planovi neće, kako to ističu Ponuditelji u Ponudi za preuzimanje, značajno utjecati na radnike Ciljnog društva niti na njihov radno-pravni status, Uprava Ciljnog društva izražava svoju suglasnost s time.

Obzirom da su Ponuditelji u Ponudi za preuzimanje istaknuli da ne planiraju mijenjati mjesto obavljanja poslovne djelatnosti Ciljnog društva, Uprava Ciljnog društva podržava navedeno.

### **4. Izjave članova Uprave Ciljnog društva o namjeri da Ponudu za preuzimanje prihvate ili odbiju**

Članovi Uprave Ciljnog društva nisu imatelji dionica Ciljnog društva te stoga nisu u mogućnosti iskazati bilo kakvu namjeru da prihvate ili odbiju ponudu Ponuditelja.

### **5. Očitovanje članova Uprave Ciljnog društva o postojanju njihovog sporazuma s Ponuditeljima u svezi s Ponudom za preuzimanje**

Članovi Uprave Ciljnog društva nemaju sporazum s Ponuditeljima u vezi s Ponudom za preuzimanje.

Uprava Ciljnog društva je sukladno članku 41. stavku 2. ZZPPD predočila ovo mišljenje radnicima, budući da nema predstavnika radnika, a koji se u zakonskom roku od tri dana nisu očitovali na navedeno.

Sukladno čl. 41. st. 5. ZPDD, ovo mišljenje Uprave Ciljnog društva se dostavlja HANFA-i i Zagrebačkoj burzi d.d.

Mirna Lončar Stražičić, članica Uprave

